

2024 年度企业公民报告

本报告是南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）连续第十八年向社会公开发布的企业社会责任报告。报告内容向公众展示了栖霞建设对股东、员工、消费者、合作伙伴、资源与环境等各个利益相关方行施的社会责任措施和成果。

报告范围：栖霞建设及所属子公司、分公司

报告时间：2024 年 1 月 1 日——2024 年 12 月 31 日。

报告数据说明：本报告引用的财务数据与年度报告保持一致，其他数据来自公司内部统计。

报告依据：上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》及《公司履行社会责任的报告》

报告可靠性声明：本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别连带责任。

获取方式：本报告可登陆上海证券交易所网站
www.sse.com.cn 在线浏览或下载。

联系方式：

地址：南京市栖霞区仙林大道 99 号星叶广场 8 号楼

电话：025-86708866

目录

- 一、 公司简介
- 二、 公司企业文化
- 三、 对股东的责任
- 四、 对员工的责任
- 五、 对消费者的责任
- 六、 对合作伙伴的责任
- 七、 对资源和环境的责任
- 八、 积极承担社会责任

公司简介

南京栖霞建设股份有限公司是国家一级资质房地产开发企业、核准制下中国房地产行业的首家上市企业、全国房地产企业中首个设立国家级博士后工作站的企业，同时也是上证公司治理指数成份股。公司目前拥有包括一家一级资质物业管理企业在内的二十多家控、参股子公司，其中，参股公司棕榈生态城镇发展股份有限公司是国内景观园林和生态城镇建设领域的领军企业，参股公司河北银行是环渤海区域金融龙头企业。

自成立以来，栖霞建设股份有限公司秉承“诚信、敬业、创新、完美”的经营理念，以实现社会效益、环境效益和经济效益的同步增长为目标，在江苏省内开发建设了包括多项国家示范工程在内的近百个优秀住宅小区。公司所建商品房项目曾获得联合国“改善人居环境迪拜奖”、科技部建设部小康住宅评比全部六项优秀奖、建设部康居示范工程达标验收全部四项优秀奖、“建国五十周年南京十大标志性工程”等荣誉近百项。公司所建保障房项目也曾获得联合国“城市可持续发展特殊贡献奖”、世界不动产联盟最高奖“卓越奖”等多项国际国内大奖。2008年以来，公司在坚守房地产主业的同时，不断加大对产业上下游企业投资的力度并取得一定的成果。

公司稳健发展，业绩优良，曾被有关专业机构授予“中国最具成长性上市公司”和“中国最重分红回报上市公司”称号。公司拥有相对完善的治理结构，建立了科学的管理制度、内控体系和业务流程，

通过了 ISO9001 质量保证体系国际认证、ISO14000 环境管理体系国际认证和 OHSAS18000 职业健康与安全管理 体系认证。公司一直是多家银行的“AAA 资信企业”和南京市“A 级纳税人”。

栖霞建设将继续坚定实施“一业为主，多元发展”战略，在坚持房地产主业地位不动摇的基础上，继续升级盈利模式，不断提升各业务板块核心竞争力，以创新促转型，以转型促发展，稳中求进，勇于创新，努力实现从优秀住宅开发企业向优秀的多业态并举的创新型城市运营商转变，为顾客提供更优质的产品，为员工提供更广阔的发展平台，为股东创造更大的价值，为所在地区城市的更新改造、城镇化进程的推进、美丽乡村建设和地方经济的发展做出新的更多的贡献！



2024 年栖霞建设企业文化活动：



三八妇女节女员工参观项目



栖霞建设组织各类型专业技能培训

对股东的责任

一、 公司治理

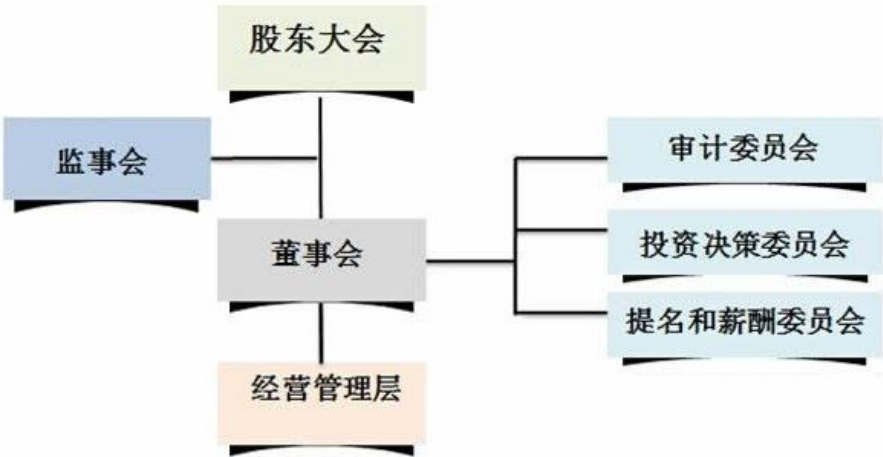
报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，依法合规经营、管理，建设和谐、透明、高效的董事会，加强信息披露、投资者关系管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力获得进一步提升。

股东大会是公司的权力机构，享有法律法规和公司章程规定的决策权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。**2024**年，公司召开**1**次年度股东大会和**2**次临时股东大会。股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。**2024**年，公司完成第九届董事会的换届工作。第九届董事会由**7**名董事组成，其中，大股东委派二名董事；第二大股东委派一名董事，职工代表大会选举产生职工代表董事一名；独立董事三名，其中女性两名。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会。公司各位董事均具备一定的行业、专业工作经验和相应的理论基础；独立董事均为经济、财务、管理方面的专家和学者。**2024**年，公司共召开**6**次董事会；专门委员会共召开**9**次会议。

监事会对股东大会负责，按照法律、法规及《公司章程》的规定、代表全体股东对公司经营管理进行监督，行使监督职能，是公司的监督机构。2024年，公司完成第九届监事会的换届工作。第九届监事会由3名监事组成，其中职工监事通过职工代表大会选举产生。2024年，公司共召开监事会4次，监事会依法依规对公司经营、财务管理、重大决策、董事和高级管理人员履职行为等方面进行监督。

 组织结构图



公司控股股东严格履行公司上市时做出的各项承诺，支持公司完善法人治理结构，始终依法行使其股东权利，维护公司及中小股东的利益。

公司严格依据上市公司信息披露相关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露信息，保护所有股东的知情权。2024年，公司共发布定期报告4份，临时公告44份。同时，公司建立了重大信息内部报告制度和内幕知情人登记管理办法，对信息的保密、筛选、报送、披露进行了明确规定，确保信息披露的真实、准确、及时、完整。

二、投资者关系

公司一直高度重视投资者关系工作，通过股东大会、投资者热线电话、业绩说明会、投资者邮箱、机构调研等多种渠道，加强与投资者的互动，认真倾听投资者的意见和建议。公司先后组织召开了2023年度暨2024年第一季度、2024年半年度、2024年第三季度业绩说明会，就公司经营情况、财务状况、市场环境等投资者关心的问题，与广大投资者进行了充分的交流。

三、对股东的回报

2024 年，是中国房地产市场步入下行周期的第三年，行业景气度持续低迷，销售和投资增速均出现两位数下降，房地产成为内需不足的最大掣肘，鉴于此，中央稳地产政策不断升级，从供需两端发力稳定房地产市场。公司继续保持稳健的发展思路，加快项目去化，加速销售回款；加强对资金的精细化管控，提高资金使用效率。

2024 年，房地产行业仍面临企业债务风险需进一步化解的困境。报告期内，公司如期偿付到期的债券本息，表现出了稳健的运营水平和较强的抗风险能力。同时，公司继续通过多样性的融资工具完善融资结构：2024 年 2 月，发行 10.4 亿元公司债，期限 3+2 年，票面利率 3%；8 月和 11 月，发行 2024 年度第一期和第二期中期票据，金额分别为 10 亿元和 8.3 亿元，利率分别为 2.28%和 2.88%。融资计划的有续进行，融资成本的进一步降低，为公司持续稳定发展提供了有力的保障。

2024 年，公司如期保质地完成了计划内的项目竣工备案和交付，维护了业主权益和公司信誉，以实际成效彰显了“保交楼、稳民生、

促发展”的社会责任，体现了公司作为国有控股企业的大局意识与政治担当。

对员工的责任

2024 年我国房地产企业在宏观调控的大环境中，都面临着巨大的挑战。栖霞建设深知，员工是企业发展最坚实的基础，是推动企业稳健前行的动力。公司不断调动员工的积极性和创造性，克服重重困难，不断前进。

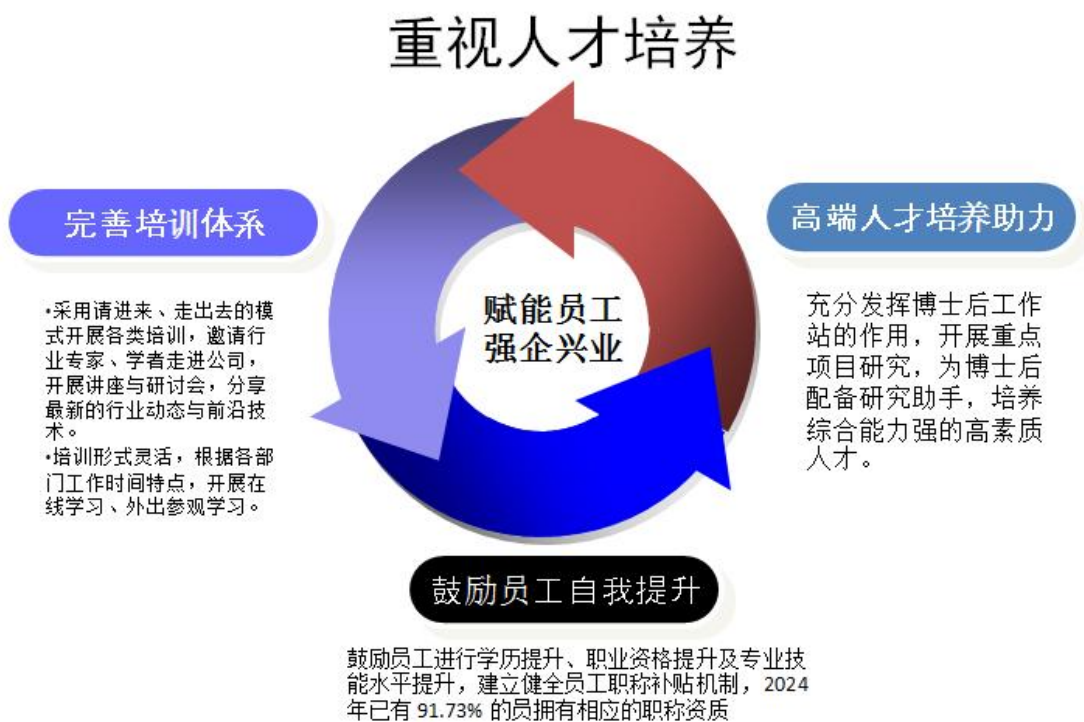
一、促进员工职业发展：点亮员工成长的璀璨灯塔

员工职业发展水平直接关系到企业的人才储备与创新能力。公司长期践行“员工随企业成长、建筑与时代同步”的发展理念，全力为员工搭建成长平台，助力员工在专业技能、综合素质等方面不断进步，让员工对企业充满归属感和忠诚度，为企业的长远发展贡献更多的智慧和力量。

（一）培训与提升：紧跟行业发展，提升专业素质

面对房地产行业从传统模式向城市更新、绿色低碳、智能化转型的趋势，公司加大了对员工培训的投入。2024 年，针对不同岗位员工的需求，精心组织了各类专业技能培训，让每一位员工都能紧跟行业发展步伐，不断提升自身专业水平。

公司安排员工参加绿色建筑设计、智能化施工等与行业转型紧密相关的前沿技术培训，帮助员工掌握行业发展新趋势。同时开展了财税类培训，内容涵盖税务风险防控、会计继续教育等，提升员工在财务领域的专业知识和实操能力。开展工程安全与管理类培训，包括安全生产、消防安全以及工程资料管理等方面的内容，强化员工的工程安全意识和项目管理能力。还进行了数字化营销与新媒体运营类培训，如微信视频号运营等，助力员工适应数字化时代的营销需求。



（二）职业规划引导：明确发展方向，员工随企业成长

为帮助员工明确自我职业发展方向，公司采取了一系列举措。为员工搭建技术和管理两条职业发展通道，根据员工自身特点和企业发展的需要，制定个人清晰的成长路径。

二、保障员工权益：筑牢企业发展的温暖根基

员工权益涵盖薪资报酬、福利待遇、工作环境安全、休息休假等多个重要维度，重视员工权益是企业遵循法律法规的基本义务，也是企业实现可持续发展的关键。公司长期以来注重保障员工的各项权益，才能让员工在工作中感受到安心与舒心，为企业的发展注入源源不断的动力，提升企业的整体竞争力。

（一）薪资福利保障：传递关怀，激励前行

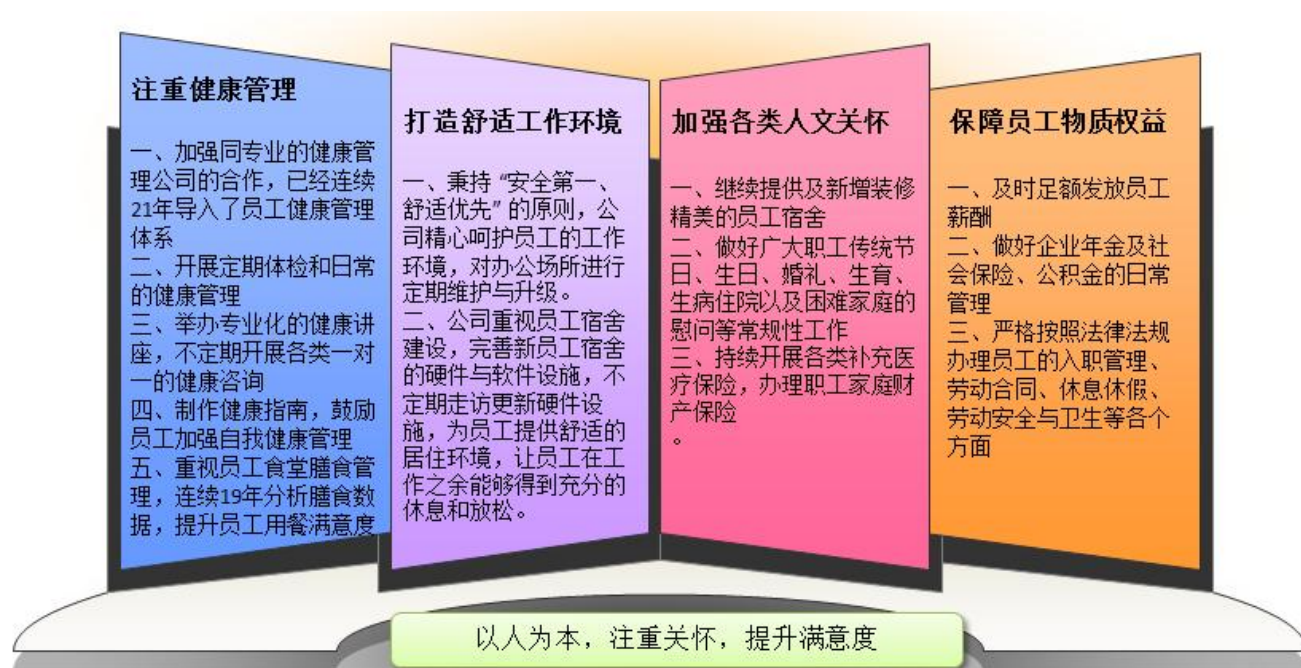
公司密切关注行业动态与市场变化，即便在经营压力较大的情况下，仍始终将员工薪资按时、足额发放放在首位。同时，公司根据实际业绩与员工个人表现，合理调整年终奖金，让员工的付出得到应有

的回报，激励着每一位员工在工作中全力以赴，追求卓越。

此外，积极动员广大职工参与人员优化和薪酬调整工作。公司配合人力资源部梳理《劳动法》等相关法律政策以及企业规章制度，并适时出台人员优化和薪资调整方案，规范做好职工分流优化、协商解除劳动合同以及薪酬调整工作，未发生任何矛盾或纠纷。

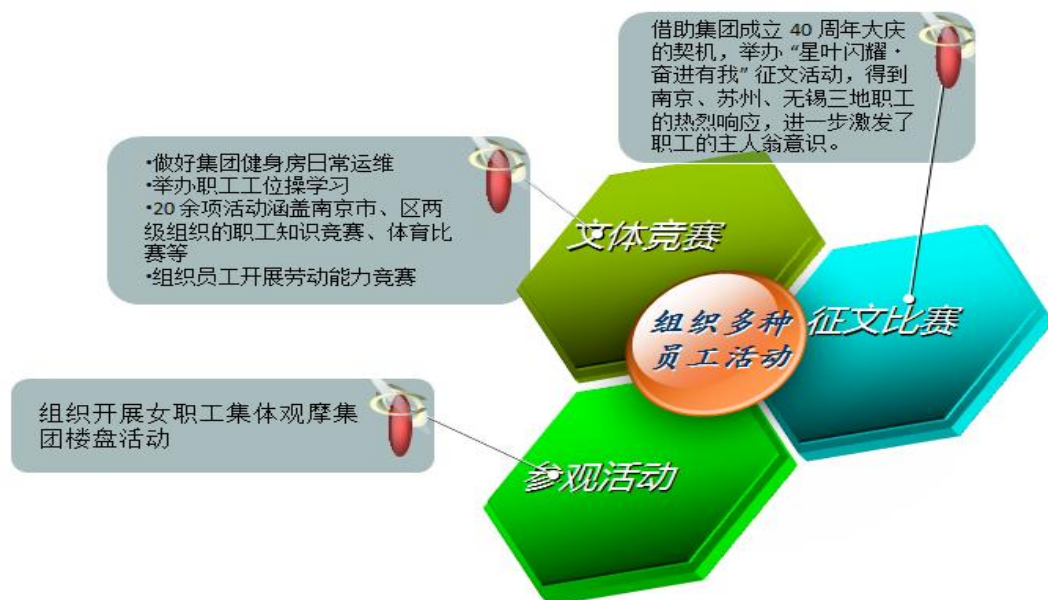
（二）营造关怀员工与“家文化”氛围：凝聚企业发展的强大力量

关怀员工与优秀的“家文化”氛围，是企业凝聚力的源泉。公司高度重视对员工的关怀，从多方面为员工打造温暖、积极向上的工作与生活环境，倾听员工心声，让员工切实感受到企业大家庭的温暖。



（三）企业文化活动：增进交流，共筑和谐家园

为增强员工的归属感与凝聚力，营造积极向上、团结友爱的企业文化氛围，让公司成为充满活力与温暖的大家庭，公司积极组织各类企业文化活动。



（四）搭建沟通桥梁，促进共同发展

与员工沟通的机制对于企业发展至关重要，它是连接企业与员工的关键桥梁，对促进企业与员工共同发展起着不可替代的作用。公司持续致力于完善沟通渠道，加强民主管理，确保员工与企业之间的信息畅通，使员工能够充分发挥主观能动性，与企业携手共进，共同应对市场挑战，实现企业的可持续发展。



三、重视员工思想教育，筑牢企业发展基础

在市场环境复杂多变、行业竞争日益激烈的当下，员工的思想观

念和道德素养对企业的稳定发展起着关键作用。栖霞建设高度重视员工思想工作，将其视为企业发展的重要组成部分，通过一系列举措提升员工思想境界，强化纪律意识，营造风清气正的企业环境。



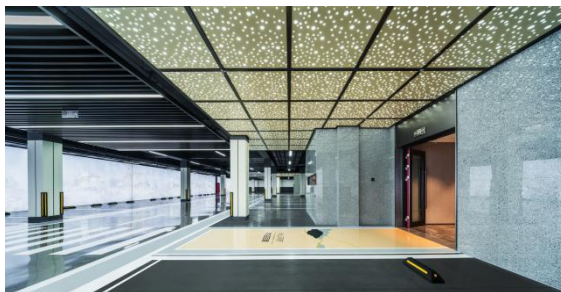
对消费者的责任

2024 年，中国房地产行业面临更加严峻的挑战，楼市延续深度调整态势，栖霞建设迎难而上，砥砺前行，依然坚持品质至上的建设理念，持续进行产品的售前、售中、售后等全生命周期服务体系的管控，不断提升产品力，专注产品和服务的迭代升级，满足消费者多层次的、不断提升的居住需求。

一、在售项目提档升级，全生命周期质量管控

2024 年，栖霞建设旗下半山玥府、栖悦湾、燕尚玥府、翰锦院等多项目在售，不论是刚需还是改善项目，栖霞建设都以建设高品质和高性价比的住宅为特征，对项目所处的区域精准定位，从购房者角度不断提升产品品质、园林景观和配套设施水平，力求在房地产行业转型高质量发展的新时代，不断推动住宅产品的迭代升级，交付给购房者满意的人居社区。

仙林的半山玥府是仙林板块稀缺的纯低密洋房社区，凭借卓越的品质、顶配的装修标准、1100 平米的隐山会馆等诸多优点成为板块内改善首选。为了给购房者更高标准的居住体验，半山玥府还打造了星空顶地下车库，使用更高端的彩石地坪以及金刚砂耐磨地坪，凸显项目的品质感。



位于朝天宫的稀缺洋房翰锦院作为城中置业的标杆产品，外立面采用石材+铝板，配置科技系统、装修选用全球一线家居品牌。为了

让业主体验四季园林美景，翰锦院主动升级园林景观，甄选全球进口名木，包括树龄 50 年以上的罗汉松和油橄榄，树龄 20 年以上的波缘冬青等。



栖霞建设坚持运用“住宅全生命周期精益建设”的管理体系和信息化、智能化管控系统来管控产品品质。我们把“标准化、模块化、专业化、信息化、产业化”贯穿在全生命周期精益建设管理体系的各个环节，对建设、使用全过程进行质量管控。同时，在建设过程中加强信息化、智能化管控的应用，应用 BIM 技术整合项目信息模型，实现了基于 BIM 的智能化工程项目协同管理，进一步提高项目的建造水平，实现安全施工并节约了建造和运维成本。

二、提升质量保障体系 确保交付品质

一直以来，栖霞建设制定的以安全检查、质量检查和交付评估组成的质量保障体系为住宅产品品质护航，这也是产品全生命周期服务中的重要环节。去年，我们不仅定期开展安全检查和质量检查，排除安全隐患，保证施工质量，还邀请业主在项目施工期间参观工地，展现栖霞建设的精工品质。

2024 年 12 月，江心洲栖悦湾近 100 名业主在专业工程师的陪同下实地参观了工地，从用材、工序、施工标准等方面对栖悦湾的建设过程全方位观摩，栖悦湾的卓越品质赢得了业主们的一致认可。



在交付前，我们根据工程建设节点定期进行安全检查、质量检查、交付评估，各工程建设管理部门的专业工程师与施工企业、监理单位等对住宅进行多轮评估与查验，逐一细致排查，发现问题及时反馈，迅速整改，杜绝安全隐患，保证施工质量。

三、持续关注消费者需求 提供产品全生命周期服务

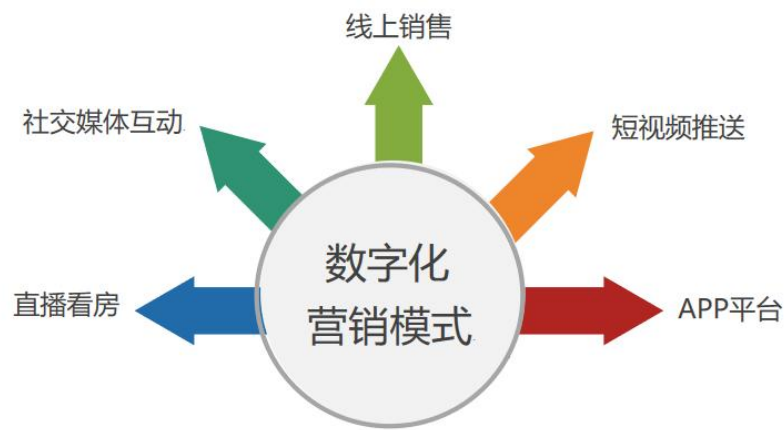
栖霞建设关注客户不断提升的需求，为客户提供产品全生命周期服务。我们围绕住宅产品的营销、售后、物业等三大服务内容，全面分析消费者不断变化的需求和体验，完善和升级客户管理制度，提供全周期、可看见、可知悉的服务，用实际行动保障消费者权益。

营销服务 公开、公平、公正

栖霞建设遵循《商品房销售管理办法》、《中华人民共和国广告法》等法律法规要求，对于销售阶段向消费者展示的销售物料、沙盘模型、户型模型、实体样板间、实景示范区等均设立了严格标准，严禁出现传播误导性、歧义性的信息和过度承诺现象，切实保障客户的知情权。本着“诚信经营 品质立业”的企业理念，我们还向消费者介绍项目的用地红线内外不利因素等准确、完整的信息，提升销售阶段的客户对关键信息的知悉率。

2024年，各项目通过开展各类专项培训提升营销人员的责任意识、专业技能和销售经验，给消费者带来更直观、更贴心、更有效的营销

服务。栖悦湾、半山玥府、燕尚玥府等项目通过线上直播、短视频推送等多种形式介绍、推广项目信息，并与消费者实时沟通，实现消费者在家也能看房、买房。



售后服务 专业、真诚、贴心

栖霞建设以真诚、务实的态度为业主提供及时周到的售后服务，在项目销售、交付期间，通过项目微信公众号、视频号以及销售人员等途径向业主发布项目最新资讯和工程进度，同时在交付前提供与交付相关的各类收房、入住和生活服务信息等。同时，业主可以通过微信公众号、星叶汇 APP 平台，线下的销售咨询电话、物业服务电话、400 服务热线等多种渠道进行咨询和投诉。

物业服务 推行“物业+生活”模式

2024 年，栖霞物业坚守初心，密切关注业主需求，继续推行“物业+生活”服务模式，持续开展“五心服务”和“我为业主办实事”系列活动，致力于增强物业基础服务能力，确保社区环境的安全与和谐。

提升服务品质是物业管理工作的核心。我们在做好保安、保洁和维修等物业基础服务上，实实在在为业主办实事。公司全力推进天泓山庄水景修复、羊山湖花园地库维修改造、无锡瑜憬湾花园等项目外

立面石材维修改造等维修改造工程，还启动了多个项目的防渗漏、监控和电梯等动用住房公共维修资金的工程。



社区和业主的安全也是物业管理工作的一项重要工作，为了提升员工素质和技能，我们举办了多次消防应急处置和工程维修技能竞赛。正因为高度重视安全巡查工作，去年栖霞物业成功扑灭了多起业主家室内的火情，及时解救了受困的业主，确保了业主生命财产安全。



在过去的一年，栖霞物业以真情贴心专业的物业服务，赢得了多项荣誉：南京公司被评选为“栖霞区物业商会党建工作先进单位”；南京瑜憬湾花园荣获“物业管理优秀项目”称号，南京东方天郡获得了“栖霞区住宅小区 2023 年度五星级物业管理项目”荣誉，南京枫情水岸花园、瑜憬湾花园与枫庭小区则分别获得了栖霞区和江宁区的“四星级物业管理项目”称号。无锡天樾雅苑项目赢得了“新吴区城市精细化管理优秀项目”称号，苏州枫情水岸荣获“苏州市垃圾分类五星小区”的荣誉。全年各物管项目共收到了业主锦旗 77 面和表扬信 203 封。

对合作伙伴的责任

优秀的合作伙伴，是我们的坚强后盾。公司的长期稳定发展离不开每一位优秀的合作伙伴的支持与付出。我们与各领域精英伙伴携手构建起全产业链协同体系：从设计规划到施工建设，从建材供应链管理到智慧设备集成，从空间美学营造到市场价值转化，每一环节都凝聚着战略伙伴的专业智慧与实践经验。当前，公司的核心合作伙伴涵盖设计单位、施工企业、材料供应商、装饰装修企业、设备安装公司以及营销代理机构等多个领域。在携手共进的历程中，栖霞建设始终坚守“公平公正、阳光采购、平等互利、共赢发展”的理念，尊重每一位合作伙伴，珍视每一次合作契机。凭借这样的理念与态度，公司与合作伙伴成功构建起长期稳定、互利共赢的合作关系，携手在市场浪潮中破浪前行。



一、选择优秀施工企业

公司始终秉持质量与安全并重的理念，将追求卓越品质作为矢志不渝的目标，对待每一项工程都精雕细琢、一丝不苟，力求臻于完美。

公司选择长期合作的、优秀的施工企业作为建设施工领域的合作伙伴。在项目推进过程中，面对各类复杂状况，他们能反应迅速、应对有方，凭借丰富经验和专业素养，高效化解难题，为项目顺利完工提供了坚实保障。

二、选择品牌材料设备供应商

公司与 PPG 涂料、施耐德电气、日立空调、通力电梯、蒂升电梯、铂浪高、杜拉维特、劳芬、玫瑰岛、东鹏等一众国内外知名品牌开展长期合作，有效降低了相应的采购成本，实现了互利共赢的良好局面。这些国际品牌历经长时间的市场考验，已然成为卓越品质与良好信誉的代名词，深受广大消费者认可，进而为公司的地产项目增添更高的价值。

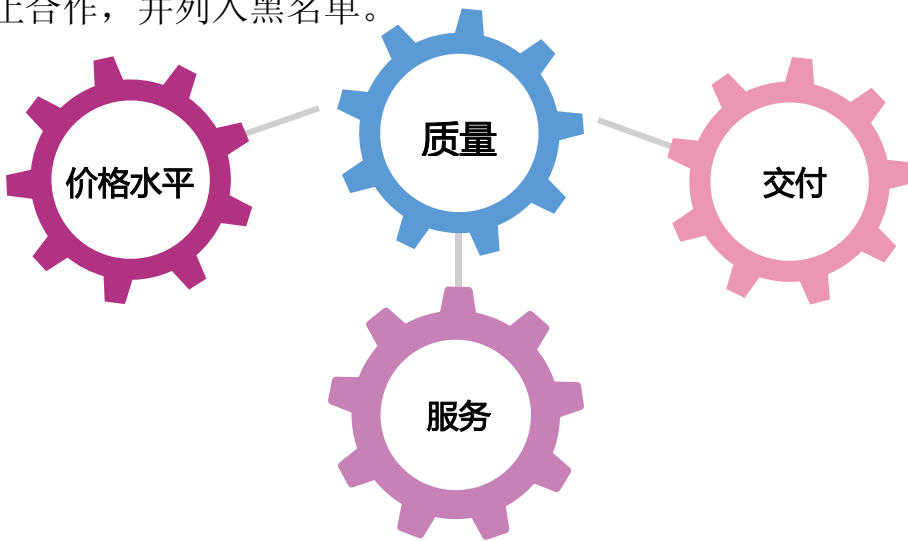


三、公平公正公开选择合格供应商

公司在巩固与原有优质合作单位合作关系的基础上，积极拓展合作资源，借助联采平台，以及参考其他优秀地产企业的优质供方推荐等渠道，以招标形式持续引入新的合作单位。在筛选合格合作单位及

供应商的过程中，栖霞建设始终遵循公平、公正、公开的筛选原则。

无论是长期合作的优质伙伴，还是新加入的供应商，公司均采用统一的评判标准与审核机制。针对合作单位，公司实行评分分级制度，对供应商的考核涵盖质量、交付、服务、价格水平等多个维度。此外，对于不合格的供应商或合作伙伴，公司会给予其提醒与整改时间。若在整改期间仍无法达到要求、恢复正常合作，将从名录库中予以剔除，终止合作，并列入黑名单。



同时，公司在每个品类的合作单位选择上，均确保有三家及以上的合格供应商。这一举措不仅有助于在合作时实现更优的选择与成本控制，还能在合作出现问题时，及时启用合格供应商进行替换，为工程项目的质量与进度提供坚实有效的保障。

四、低碳、环保，实行绿色供应链

公司不仅切实履行企业在环保领域应尽的责任，还持续秉持绿色供应链理念，将环境保护标准深度融入对合作供应商的筛选及考核体系之中，坚定奉行“不绿色，不采购”原则。对于存在重度污染问题或不符合环保要求的单位，一律列入黑名单。通过这一系列举措，确

保在整个产品的制造与生产全过程中，将对环境的负面影响降至最低，实现资源利用效率最大化，为环境保护事业贡献应有的力量。

栖霞建设持续加入绿链行动，联合官方的平台和行业上稳健践行者、专业伙伴开展建材绿色采购工作,让绿色供应链的理念取得更广泛的关注和实践。



五、构建战略联盟

栖霞建设极为重视与合格供应商构建长期稳固的战略联盟关系，双方相互扶持，共同成长。

企业深知与长期优质的合作伙伴携手，能够有效降低合作企业的经营风险，增强企业的市场竞争力，削减交易成本，优化服务质量，还可提供更多增值服务。与其他房地产企业开展合作，能够实现资源的优化配置，提升各方的市场竞争力。企业间的合作促进了经验交流与创新发展的，彼此相互学习、借鉴，有助于提升双方的管理水平与创新能力，是提升市场竞争力、达成共赢发展的关键路径。

作为中城联盟第十四批联合采购伙伴之一，木地板、浴霸品类的主办单位。栖霞建设对木地板和浴霸做了大量的调研工作，并在中城联盟的联合采购策划会、评标会和定标会上向联盟成员就木地板和浴霸的调研和采购做了分享，积极推动项目落地。

对环境和资源的责任

房地产开发作为城市建设的重要引擎，在推动经济增长、改善人居环境的同时，也对生态环境和自然资源产生了深远影响。在全球气候变化、资源短缺等严峻挑战下，栖霞建设紧跟国家建筑产业现代化转型升级的步伐，以绿色建造为核心，努力实现碳达峰碳中和为目标积极探索可持续发展路径，实现经济效益、社会效益和环境效益的和谐统一。

一、坚持绿色建造，推进减污降碳

栖霞建设以绿色、循环、低碳发展为宗旨，在开发周期全过程采购新型绿色建材、使用绿色低碳建造技术、建筑全寿命期垃圾减量化技术、资源利用最大化技术。满足了节能、节地、节水、节材和环境保护的要求，以努力实现碳达峰碳中和为目标，建造高品质绿色住宅建筑。

在多个公司项目上，栖霞建设研究并采用高效自然通风、混合通风、自然采光、智能可调节围护结构等，努力步入建造零碳建筑、零碳社区行列。2024 年，栖霞建设在多个项目中荣获市文明工地、市优质工程等殊荣，这充分展示了公司在绿色建造领域的卓越成果。

二、持续推进海绵城市建设

自 2021 年我国进入了系统化全域推进海绵城市建设以来，栖霞建设积极响应国家号召，在公司开发建设的项目规划设计上以低影响开发为原则，通过雨水花园、下凹式绿地、雨水调蓄池、透水铺装、

植被缓冲带等低影响开发设施，实现减缓雨水径流，增强蓄水泄洪能力，降低项目开发对水文环境的影响。

同时，栖霞建设在项目开发时还充分利用雨水的收集、净化、储存设施，将净化后的雨水用于绿化浇洒、道路冲洗及景观补水。这一举措不仅实现了雨水资源化利用，还充分发挥了建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的容纳、蓄渗和缓释作用。

今后，栖霞建设将继续加强海绵城市发展理念，因地制宜地制定海绵城市系统方案，将“渗、滞、蓄、净、用、排”六字方针综合运用到城市新建和改造中，提升建设项目的生态效益、经济效益和社会效益。



三、推动建筑产业化和装配式建造技术应用

栖霞建设作为国家企业集团型住宅产业化基地，是国家住宅产业基地技术创新联盟成员，始终积极推进装配化装修方式在公司成品住房项目中的应用，研究装配式建筑减碳路径，推动建筑业转型升级。

自 2022 年起，栖霞建设积极落实政府推进装配式建筑发展要求，在每一个住宅项目中严格执行“同一地块内 100%采用，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅建筑 100%实行成品住房交付”的指标要求。

四、研究应用智能建造与智慧工地

在智能建造方面，栖霞建设积极探索 BIM 技术在设计优化、指导施工、运维项目全生命周期的集成与深入应用。公司积极使用 BIM 数字化技术管理方式，通过对设计图纸的精细化审图，将项目设计、施工问题前置发现与解决，减少或避免设计变更，节约项目成本，提升住宅项目的品质。

此外，公司在各项目工地上利用 BIM 技术模拟安装及施工风险点技术交底、人脸识别实名制管理、扬尘噪音监测、现场终端数据与智慧平台的传输链接等一系列的科技创新成果的应用，将智慧工地技术与施工技术深度融合与集成，提升施工质量和效率，降低安全风险，促进建筑业与信息产业等业态融合，推动智能建造和建筑工业化协同发展。

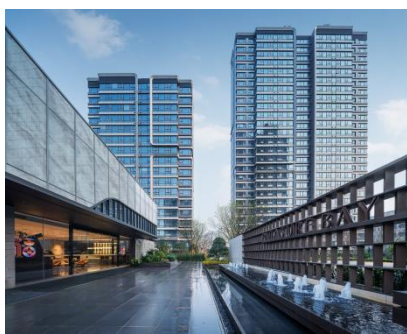
综上所述，栖霞建设在绿色建造、海绵城市建设、建筑产业化应用、智能建造与智慧工地等方面均取得了一定成果。这些成果不仅体现了公司对环境和资源的责任担当，也展示了公司在推动建筑业转型升级和可持续发展方面的积极探索和实践。今后栖霞建设将继续秉承绿色、循环、低碳的发展理念，不断创新和进步，为建设更加美好、宜居的城市环境作出更大贡献。

积极承担社会责任

2024 年，是中国房地产行业面临更加严峻挑战的一年，也是公司克服各种困难、砥砺前行的一年。公司坚持稳中求进工作基调，在谨慎防范经营风险、努力实现企业平稳发展的同时，结合自身的专业优势，继续切实履行社会责任。

一、扎实推进“保交楼”工作

“保交楼”是国家房地产市场调控的主要任务之一。保交楼的背后是保民生、保稳定、稳就业、稳增长。作为“保交楼”的责任主体，房地产企业责任重大。过去的一年里，公司根据市场需求情况，科学拟定和动态调整开发计划，努力克服供应链企业部分材料设备供货延期等困难，扎实推进各在建项目的工程建设、设备安装、园林景观、室内精装等工作，确保项目质量、进度、成本控制工作均符合预期目标，为公司各项目的高品质呈现和按期竣工交付，打下坚实基础。其中，南京星叶翰锦苑、星叶云墅、星叶栖悦湾项目均将于 2025 年内按期竣工交付。



已实景呈现的星叶栖悦湾

二、努力构建和谐社区

2024 年，是物业公司成立 30 周年。30 年来，栖霞物业始终秉承“业主至上、服务第一”的企业宗旨，致力于为业主提供全方位、高

品质的物业服务。过去的一年里，物业公司员工坚守初心，以业主需求为关注焦点，全面实行“物业+生活”服务模式，持续开展“五心服务”、“我为业主办实事”系列活动，持续拓展服务内容，努力提高服务水平，保障了在管项目的安全与和谐。目前，栖霞物业共为南京、无锡、苏州三地约 20 万业主提供服务。这些业主中，不仅有商品房业主，还有保障房业主。2024 年，三地业主的综合满意度分别达到 95%、91%和 95%。多个物业管理项目被评为省、市优秀管理项目。

三、热心参与公益慈善事业

自成立以来，公司积极参与各类公益慈善事业。2006 年 12 月设立“栖霞建设慈善基金”以来，栖霞建设向该基金累计捐款超过 2000 万元。栖霞物业长期支持退役军人就业创业，2021 年 7 月被江苏省退役军人事务厅授予江苏省优秀“戎耀之家”称号，近年来，为加强专业人才培养，栖霞物业加大了面向退役士官的招聘和培养力度，越来越多的优秀退役士官走上各级管理岗位。2021 年开始，公司积极参与到南京市栖霞区和商洛市商州区对口帮扶和经济协作工作中，作为栖霞区确定的消费扶贫运营企业，公司设立并负责运营了南京市栖霞区对口帮扶展示馆，栖霞物业也发挥社区电商平台优势，整合社区资源，帮助陕西商洛优质的农副产品打开南京市场。

